

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Rosenlund -asemakaavaehdotus nro 741600 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **5.5. - 3.6.2021**. Tänä aikana jätettiin yksi (1) muistutus.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Rosenlundin asukas	<p>Pyytä alueen kaavan uudelleenavaamista tai asemakaavan tarkistusta oman kiinteistön osalta.</p> <p>Alueen navetta haluaisi säilyttää neuvottelemalla ja rakennuspainetta pois säilytettäväksi suunnitellun metsikön sunnasta.</p> <p>Luonnoneläimistön suojelemiseksi mahdollisimman vähän katuvaloja.</p> <p>Kylämainen ominaislaatu korostuu jättämällä Rosenlundintie hiekkatieksi.</p> <p>Lepakkoselvitys on tehty liian myöhään.</p> <p>Harhaanjohtava ilmaisu selostuksessa.</p> <p>Hyvin mahdollista, että lyijypitoinen maa-aines siirtyy vesistöön.</p> <p>Omalle kiinteistölle merkityt alueet on tehty ilman ilmoitusta tai keskustelua.</p> <p>Toteuttaako kaava kaupungin maa- ja asuntopoliittisia</p>	<p>-Alueen AM korttelin pohjoispuoli jää kaavoittamatta</p> <p>-Selostus on korjattu kohdalla <i>Maaperä ja rakennettavuus maaperän suhteen.</i></p> <p>-</p>

	<p>linjauksia.</p> <p>Olemassa olevien rakennusten vesitalous olisi voitu toteuttaa vesiosuuskuntana.</p> <p>Toivoisi että, alueen erityisiä arvoja ja säilynyttä ominaislaatua pyritään ylläpitämään.</p>	
--	--	--

NRO 1**Rosenlundin asukas****Muistutus 3.6.2021**

Rosenlundin alueen kaava

Pyydän Rosenlundin alueen kaavan uudelleenavaamista tai asemakaavan tarkistusta oman kiinteistöni osalta (asemakaavaehdotuksessa kortteli 74612, aiemmin R3:1040).

Omistan alueella 4,4 ha maa-alueen, joka on aikanaan ositetun pientilan toinen puoli. Maatilan navetta on jäänyt toisen kiinteistön puolelle, jossa ei tällä hetkellä ole erillistä asuinrakennusta (vanhassa kartassa kiinteistö 3:1000, kaavaehdotuksessa navetta on jäänyt Rosenlundintien ja Kormuntaantien välisen kulman tonttien 1 ja 2 alle). Omalla tilallani on ollut koko ajan rasitusoikeus navettakiinteistöön veden johtamista, viemäriä ja saostuskaivoja varten. Porakaivo on oman tonttini puolella, vesijohdot johdetaan asuintaloon navetan kautta. Navetassa on tällä hetkellä edelleen porakaivoni painesäiliö.

Suunnitteluprosessin aikana olen halunnut säilyttää Rosenlundin alueen ennallaan. Jos asemakaava on kuitenkin vuosien jälkeen mahdollisesti etenemässä, joudun ehdottamaan muutamaa tonttia myös oman kiinteistöni pohjoisosaan Rosenlundintien varteen. Se osaltaan hieman lyhentäisi kaupungilta vaadittavan tyhjän kadunvarren rakentamisen osuutta. Mahdolliset tontit olisivat myös suoraan olemassa olevan vesijohdon vieressä, kaivu- ja rakennustyöt tapahtuisivat järkevämmiin ja taloudellisemmin koko alueella samaan aikaan. Tonttien avulla toivoisin olevan edelleen mahdollista vaikuttaa Rosenlundin alueen kylämäisyyden pysyvyyteen säilyttämällä olemassa olevia rakennuksia esimerkiksi mahdollisten maa-alueiden vaihtoa koskevien neuvottelujen avulla. Näitä neuvotteluja yritin aikaansaada vuosi sitten kesällä, jolloin ehdotin maanomistajien yhteistä tapaamista. Asukastilaisuus järjestettiin 15.6.2020, mutta minua ei jostain syystä kutsuttu tilaisuuteen.

Jos neuvotteluratkaisulla saisi säilytettyä alueella vanhan navettarakennuksen, olisi myös mahdollista saada jonkin verran rakennuspainetta pois säilytettäväksi suunnitellun metsikön suunnasta. Metsikössä pesii tällä hetkellä kanahaukka, mahdollisesti myös lehto- ja helmipöllö, aiemmin varmuudella pesinyt sarvipöllö. Tällöin kyläkeskukseen voisi jäädä myös lepakoiden päiväpiiloksi ja mahdollisesti lisääntymisalueeksi soveltuva rakennus. Luonnoneläimistön suojelemiseksi alueen maaseutumaisuutta on lisäksi mahdollista ylläpitää esimerkiksi mahdollisimman vähäisellä katuvalaistuksella. Kylämäinen ominaislaatu korostuu jättämällä Rosenlundintie hiekkatieksi. Uskoisin myös, että pieni maatila muutamine eläimineen (tällä hetkellä poni sekä kanoja ja kukkoja) lisäisi esim. lapsiperheiden kiinnostusta aluetta kohtaan.

Muita huomioita/muistutuksia kaavasta:

Lepakkoselvitys on mielestäni tehty liian myöhään. Tällä hetkellä (toukokuun loppu – kesäkuun alku) lepakot ovat lähteneet liikkeelle ja niitä on huomattavasti enemmän kuin lepakkoselvityksessä on todettu, ja ne liikkuvat runsaasti myös navetan ympäristössä. Kuten selvityksessä on mainittu, jos kiinteistön 92-415-3-1039 Rönnebacka, rakennuksiin kohdistuu purkupainetta, olisi myös ne

kartoitettava.

Asemakaavan selostuksessa käytetään harhaanjohtavaa ilmaisua ”suurin osa kaava-alueen rakennettavista alueista sijaitsee moreenikohoumien tuntumassa”. Lähes kaikki rakennettavat alueet ovat savimaalla, joka on osittain hyvinkin märkää. Vuoden 2002 Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksen tekemissä maaperän lyijypitoisuuden mittauksissa pilaantuneen maan lyijyjarvo 200 mg ylittyi reilusti kyseisellä alueella, eikä suurinta osaa maasta ole sen jälkeen muokattu tai laidunnettu, joten lyijypitoisuudet ovat nykyään todennäköisesti lähes vastaavia. Koska savimaa on huonosti vettä läpäisevää ja avo-ojat valuvat Rekolanpuroon, on hyvin mahdollista, että lyijypitoinen maa-aines siirtyy vesistöön. Lisäksi Rekolanpuro on määritelty Suomen luontotyyppien uhanalaisuustarkastelussa äärimmäisen uhanalaiseksi purotyypiksi. Purossa on tällä hetkellä myös lisääntyvä taimenkanta. Kun lisäksi hulevesien imeytymismahdollisuudet ovat huonot suurimmassa osassa rakennettavia tontteja ja niiden käsittely on kaavaehdotuksessa pintavaluntana avo-ojia pitkin Rekolanpuron kautta Keravanjokeen, ja siitä Vantaanjoen kautta mereen, kenelle jää vastuu, jos lyijypitoisuus Rekolanojassa alkaa nousta maanmuokkauksien jälkeen? Kaavaehdotuksessa vaaditaan lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä selvitystä rakennusluvan yhteydessä. Olisi hyvä tietää jo ennen kaavamuuoksia, miten mittavista ja kalliista toimenpiteistä on kyse, ja miten vaativia maa-aineksen poistotoimenpiteitä tarvitaan, jotta lyijy ei pääse vesistöön tai muuhun kiertokulkuun. Ovatko kulut niin suuria, että ne vaikuttavat yksittäisen ihmisen rakennusmahdollisuuksiin tonteilla, ja milloin on tehty viimeisin selvitys maan lyijypitoisuudesta? Puhdistusta vaikeuttanee myös alueen maisemakuvallisesti suojeltava puusto.

Omalle kiinteistölleni on merkitty Kormuntaankujaksi nimetty kevyen liikenteen väylä, jonka päässä on mahdollinen imeytyskenttä Rekolanpuron läheisyydessä. Lisäksi noin 1 hehtaari omistamaani puronvartta on merkitty lähivirkistysalueeksi. Muutokset on tehty ilman minkäänlaisia ilmoituksia tai keskusteluja. Onko tämä normaali käytäntö?

Toteuttaako kavasuunnitelma kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia? Kaikki kaavoitettavat rakennustontit ovat yksityisellä lyijypitoisella maalla. Suurin osa rakennettavasta alueesta sijaitsee huonosti vettä läpäisevällä savimaalla. Ainoa kaavaan kohdistuva kaupungin omistama maa sijaitsee lyijypitoisuutensa vuoksi käsittelemättömäksi jäävässä metsäalueessa. Rakentamatonta kadunvartta kertyy noin 400 metriä, olemassa olevien rakennusten vesitalous olisi voitu toteuttaa yksityisenä vesiosuuskuntana melko kohtuullisin kustannuksin (arvioitu jo v.2008).

Jos kaavaa kuitenkin aiotaan viedä eteenpäin, toivon, että alueen erityisiä arvoja ja vielä säilynyttä ominaislaatua (kun se vielä on mahdollista) pyritään kaikin mahdollisin tavoin ylläpitämään, eikä aluetta pilata rakentamalla siitä tavanomainen kaupunkialueen pientaloalue. Arvokkaan kulttuurimaiseman kupeessa oleva pieni kylämäinen alue maatilarakennuksineen olisi varmasti mielenkiintoista ja erilaista kaupunkiasumista.

Vastine:

Kiinteistön omistajan pyynnöstä kiinteistön pohjoispuoli jää kaavoittamatta ja tarkistamme asia erikseen mahdollisesti aloittamalla uuden asemakaavoitus prosessin.

Asemakaava on esitetty kaikille maanomistajille ja neuvoteltu erikseen jokaisen omien tarpeista.

Katuvalojen sekä tien pinnoituksen yksityiskohdat suunnitellaan katusuunnitteluvaiheessa.

Lepakkoselvityksen tarkoitus oli selvittää onko navettarakennus lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Vaikka selvitys on tehty kesän loppupuolella, asiantuntijan selvityksen mukaan navetta ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Selostuksen 2.1.2 *Maaperä ja rakennettavuus maaperän suhteen* on tarkistettu ja korjattu.

Alueen lyijypitoisten maa-ainesten siron veteen estämiseksi on kaavamääräyksiä laadittu, jotka koskevat alueen tonttien rakentamista sekä yleisten alueiden rakentamista, kuten tiet ja kevyenliikenteen väylät.

Asemakaavan sisällöstä on keskusteltu maanomistajan kanssa ja laadittu kaava niiden keskustelujen perusteella.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset on huomioitu kaavassa ja maapoliittisen linjauksen vastaavat tahot ovat hyväksyneet suunnitelman.

Vesiosuuskunta ei haluttu aikoinaan alueella. Maanomistajat selvittelivät vesiosuuskunnan vaihtoehdon mutta siihen ei päädytty.

Asemakaava mahdollistaa Rosenlundin pienkylämainen asumista oman saarekkeen sisällä Hänäbölen peltojen keskellä.

Tarkistukset:

-Alueen AM korttelin pohjoispuoli jää kaavoittamatta.

-Selostuksen 2.1.2 *Maaperä ja rakennettavuus maaperän suhteen* on tarkistettu ja korjattu.